

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Aktsiaselts Tallinna Tööstuspargid

registrikood: 11066456

tänava/talu nimi, Männiku tee 104/7

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 11216

telefon: +372 5063873

e-posti address: info@ltp.ee

veebilehe address: www.ltp.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	8
Bilanss	8
Kasumiaruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	12
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 5 Kasutusrent	14
Lisa 6 Võlad ja ettemaksud	16
Lisa 7 Aktsiakapital	16
Lisa 8 Müügitulu	17
Lisa 9 Muud äritulud	17
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 12 Tööjõukulud	18
Lisa 13 Muud ärikulud	19
Lisa 14 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	20
Vandeauditiitori aruanne	21

1. Äriühingu lühikirjeldus

Aktsiaselts Tallinna Tööstuspargid asutati 2004. aasta septembris. Aktsiaseltsi asutaja ja ainuaktsionär on Tallinna linn (100%), aktsiakapital seisuga 31.12.2021 oli 3 825 700 eurot.

Aktsiaseltsi põhitegevusalaks on Tallinna tööstusparkide rajamine ning Tallinna linna arengut ja ettevõtluskeskkonda toetava kinnisvara arendamine ja haldamine.

Põhitegevuses viidatud tööstusparkide rajamise osas on jõutud etappi, kus seisuga 31.12.2021 ei ole ettevõttel varasemate tööstusalade arenduste näitel, klassikaliselt tööstusaladeks arendatavaid kinnistuid. Kõik Tallinna linna töökohtade loomiseks arendatud kinnistud on lõpuni arendatud ja leidnud uue omaniku (ettevõtte). Aktsiaseltsil on lõppmüügi ootele jäänud üks hoonestusõigusega koormatud kinnistu, aadressiga Tapri 15, Tallinn, mille lõpptähtaeg (väljaostu taotlus) on 2022. aastal.

Aktsiaselts on jätkuvalt suunanud tegevused omandis olevate kinnistute planeerimisele ja arendamisele. Jätkatakse tööstusalade suunaga, täiendavate kinnistute omandamisega, jälgides kinnisvaraturu trende ja ettevõtte pikaajalisi eesmärke.

Aktsiaseltsil oli 2021. aastal kaks detailplaneeringu (DP) algfaasis olevat kinnistut Tallinna linnas, Paljassaare tee 17, mille suurus on 5,69 ha, kus oli algatamisel detailplaneering mult-funktsionaalse linnakeskkonna arendamiseks ja Veerenni tn 20 kinnistu suurusega 0,51 ha (transpordimaa 100%). Veerenni 20 detailplaneeringu lähteülesanne näeb ette äri- ja elamumaa sihtotstarbe ja kinnistu jagamist kaheks eraldiseisvaks kinnistuks, mille eeldatav DP kehtestamise aeg on 2026. aastal.

Aktsiaselts tegeleb omandis oleva kinnisvara rendile andmisega ning rendile võetud kinnisvara üürimise ning haldamisega. Paldiski mnt 48A administratiivhoone, Tervise 21 spordihoone (spordi- ja vabaaja tegevused), Vabaduse väljaku maa-alune parkimismaja ja äripinnad, Väike- Rannavärv 6 parkla, Veerenni 20 kinnistu arendamise ja majandamisega ning Paljassaare tee 17 kinnistu olemasolevate hoonete rendile andmise ja ehitusõiguse realiseerimisega Tallinna filmilinnaku arendamiseks ja rajamiseks.

Kinnisvaraportfell seisuga 31.12.2021

Address (Tallinn)	Kinnistu suurus m2	Katastrinumber	Kinnistu sihtotstarve	Kinnistul paiknevate hoonete/parklate üürivad pinnad m2
Paldiski mnt 48A	3021	78401:101:0272	Transpordimaa 100%	2 602,10
Paljassaare tee 17	56882	78408:809:0054	Tootmismaa 50% Ärimaa 50%	7 458,73
Tervise 21	13186	78405:501:2510	Ühiskondlike ehitiste maa 70% Ärimaa 30%	2279,20
Veerenni 20	5111	78401:110:0061	Transpordimaa 100%	2 727,40

Opereeritavad rendipinnad (parkimismajad ja parklad)

- Vabaduse väljaku maa-alune parkla alates 20.08.2009, uuendatud lepingu kehtivus 17.09.2029;
- Väike- Rannavärv 6 parkla alates 01.06.2013, lepingu kehtivus 04.06.2022; (taotlus lepingu pikendamiseks esitatud);
- Veerenni 20 parkla alates 01.08.2019 (omandis).

2. Äriühingu tegevuskeskkonna üldise (makromajandusliku) arengu ja selle mõju kirjeldus finantstulemusele.

Aktsiaseltsi tulem aruandeaastal sõltus üldisest majanduskeskkonnast, mis ettevõtte tegevusvaldkondade osas oli erinev ja oluliselt ei erinenud 2020. aastast. Aasta kokkuvõttes ja aruannet eelmise 2020. aastaga võrreldes on olnud aktsiaseltsi tegevusvaldkonnas väliskeskonnast tulenev moonutatud turu olukord.

Majandustulemusi mõjutasid Covid-19 pandeemiast tulenevad piirangud, turismivaldkonna madalseis, inimeste vähesem liikumine, lisaks üldine ebakindlus tavaolukorra taastumise ees. Kinnisvara valdkonnas oli sektoreid, mis kasvasid märkimisväärselt, näiteks elukondlik kinnisvara, samuti kinnistute müük, kuid büroo-

ja äripindade osas olid viimased kaks aastat ebastabiilsed. Eeldatavasti peab edaspidi kinnisvarasektor kohanema kaugtöö laienemisega ja büroopindade kasutuse muutustega, mille tekitavad uued nõudmised üürnikelt. Vanemate büroopindade osas peavad üürileandjad tegema vajalikke muudatusi, et kohaneda nii uute nõudmistega büroopindadele kui ka keskkonnale.

Aktiaseltsi poolt hallatavate büroopindade osas oli olukord hea. Paldiski mnt 48a hoone rekonstrueeriti 2015. aastal ning tänapäevane vajalik keskkond ja tingimused on hoones lahendatud.

Majandusaasta alguses vabanes Paldiski mnt 48a hoones enamuse IV korruse üüripinnast, millest tulenevalt vakantsete pindade saamata jäänud tulu tekitas 7% -lise alalaekumise. Vakantsed pinnad täitusid esimese poolaasta jooksul, mis arvestades tuluolukorda oli positiivne tulemus. Üürihindade osas muudatusi ei tehtud. Äri- ja büroopindade rentnike osas oli eesmärgiks hoida olemasolevaid pikaajalisi kliente, et saavutada COVID- 19 lõppedes kiirem taastumine ning tagada olemasolev hea maksekäitumisega kliendibaas.

Turismiga seotud üüripindade tulu vähenes võrreldes 2020. aastaga 20%. Eelarve prognoosimisel võeti aluseks tunduvalt optimistlikum eriolukorra võimalik taastumine, kuid olukord sundis jätkama kompromisse otsides pooli rahuldavaid kokkuleppeid terve aasta jooksul.

Teatud perioodil langetati spordikeskuse üüri, tulenevalt Covid-19 piirangutest, mille mõju on otsene ja taastumine pikaajaline (osa kliendilepingud peatati). Kogeti, et liigse konservatiivsuse ja jäiga kliendipoliitika korral kliendid ei pruugi oma valikutes sama teenusepakkuja juurde enam naasta. Tulu Tervise 21 spordihoone rendist oli 5% madalam kui 2020. aastal.

Parkimiskorralduse tulu sõltus otseselt inimeste liikumisest ja olenevalt asukohast ka teenindavast piirkonnast, millist kliendibaasi kuskil teenindatakse. Aktiaseltsi poolt majandatavate parklate kliendid Vabaduse väljaku ja Väike-Rannavärv 6 parklas on enamasti Tallinna vanalinna bürootöötajad, Tallinna vanalinna külastajad ja turistid. Kõikides kliendisegmentides olid omad mõjuvad põhjused, miks parklate täituvus oli madalam ja tulu kõikumine (kaugtöö, turistide puudumine, liikumiskiirangud). Seoses piirangutega langes aktiaseltsi parkimiskorralduse tulu võrreldes 2020. aruandeperioodiga olenevalt parklast 5-10%. Olukord ei taastu endisele tasemele enne, kui üldine elu- ja ärikorraldus normaliseerub ning inimesed saavad vabalt liikuma. Võttes aluseks tavaolukorra 2019. aasta võrdluses, siis jäi parkimise tulu 30% alla nominaalse taseme.

Positiivset finantstulemust tervikuna aitas luua tööstusalade kinnistute müük (Nuia 12) ja üks hoonestusõigusega kinnistu väljaost (Tapri 7), mis olid pikemat aega realiseerimise ootel ja said positiivse lahenduse 2021. aastal.

Aruandeaastal keskenduti detailplaneeringute koostamisele ja arendusprojektidele, kus COVID-19 tulenenud olukord tegevuste osas takistusi ei seadnud.

3. Äriühingu tegevuse hooajalisuse või majandustegevuse tsüklilisuse kirjeldus

Majandustegevus oli tulenevalt COVID 19 piirangutest tsükliline üürnikele ja rentnikele, mis omakorda kandus lepingu suhetesse ja otsustesse. Milline saab olema COVID-19 mõjutustest taastumine, ei ole kerge prognoosida, kuid aktiaselts oskab täna olukorda paremini hinnata. Eelarve koostamisel peab olema konservatiivsem turismi- ja spordivaldkonna üüritulude planeerimisel kogu COVID-19-st taastumise perioodi jooksul, mille pikkus ei ole ennustatav.

4. Äriühingu tegevusega kaasnevate oluliste keskkonna- ja sotsiaalsete mõjude kirjeldus

Aktiaseltsi tegevusvaldkonnad ja tegevused on otseselt seotud avaliku linnaruumiga, kus ettevõtte arendab ja korraldab oma igapäevast majandustegevust.

Aktiaselts on Tallinna linna poolt loodud äriühing ja järgib oma tegevustes eeskujulikku ärikultuuri ning head ettevõtlastava.

Vabaduse väljaku tunnelis võimaldatakse korraldada ettevõtetal ja organisatsioonidel tasuta näitusi, mis muudab avalikuks kasutuseks oleva tunneli kasutajatele atraktiivsemaks ja püsinäitus tutvustab Tallinna linna ajalugu.

Avaliku korra tagamisel tehakse koostööd noorsoopolitsei ja politseiga, lubades Vabaduse väljaku valvekaameratele ligipääsu 24/7. Aktiaseltsi poolt majandatavatel objektidel on olemas invaliidid ja juurdepääsud puuetega inimestele. Rohepöörde vajadusest ja nõudlusest lähtuvalt planeeritakse omandis olevatel kinnistutel elektriautode laadijate valmisolekut. Esimene kiirlaadija on 2020. aastal Vabaduse väljaku 9 parklasse paigaldatud.

Tervise 21 kinnistul asuva spordihoone haldamine on antud üle rendilepingu alusel kasutusse, kus rentnik viib läbi Tallinna linna koolidele spordiõpet ja korraldab linnarahvale avalikke spordiüritusi.

Avalikkusele suunatud tegevusega on seotud aktsiaseltsile kuuluv Paljassaare tee 17 kinnistu, kuhu planeeritakse mult-funktsionaalset keskkonda, mille esimene etapp näeb ette Eesti esimese filmistuudio ehitamist ning kinnistu edasine arendus avalikkusele suunatud vabaajateenuste pakkumist laiemalt. Paljassaare tee 17 kinnistul asus endine sõjaväebaas, mille hoonestus oli amortiseerunud. 2021. aastal korrastas aktsiaselts osa kinnistust mille käigus lammutati 6 tööstushoonet ja utiliseeri lammutusjäätmed.

5. Aruandeaasta olulisemad sündmused

- Veerenni 20 kinnistu detailplaneeringu algatamine. Tegemist on kesklinna kinnistuga, mille kasutusotstarve on 100% transpordimaa, edasiste arengute elluviimiseks vajab kinnistu üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut. Sellest tulenevalt on ettevalmistava perioodi aeg Tallina Linnaplaneerimise Ametiga (TLPA) võtnud enam aega, planeeringuprotsess jõudis 2021. aasta lõpus kooskõlastusringile ja eeldatavalt algatatakse detailplaneering 2022. esimesel poolaastal.
- Paljassaare 17 kinnistule filmistuudio te projekteeimine oli aastatel 2020-2021 üks aktsiaseltsi prioriteete, millega jõuti lõpuni tähtaegselt ja hoone ehitamiseks väljastati ehitusluba 31.08.2021.
- Paljassaare 17 kinnistu edasise arengu ja ehitusõiguse määramiseks valmistati ette detailplaneeringu eskiis, mille osas valmis 2021. aastal planeeringuala tulevikulahendus.
- Tallinna Linnavalitsuse 03.03.2021 protokolliga nr 8 anti nõusolek Suur-Sõjamäe tööstuspargis asuva kinnisasja Nuia 12, Tallinn, müümiseks JevBerry Group OÜ-le. Müügitehing toimus 17.03.2021.
- Suur-Sõjamäe tööstuspargis hoonestusõigusega koormatud Tapri 7, Tallinn, kinnisasja müük AS-le Imex Trading Group (27.10.2021).
- Tervise 21 spordihoone pesuruumine (6 ruumi) rekonstrueerimine.

Käesoleva ja järgnevate aastate arengusuunad

- Energiakulude vähendamiseks vajalike tegevuste ja investeeringute planeerimine ja elluviimine.
- Aktsiaseltsi käibevarade efektiivsem kasutamine.
- Paljassaare tee 17 esimese etapi ehitus, detailplaneeringu koostamine, olemasolevate hoonete ja pindade üüritulu maksimeerimine.
- Paldiski mnt 48a büroopindade haldamine ja üüripindade täituvuse tagamine.
- Tervise 21 spordihoone omanikupoolse korrashoiu tagamine, rendivoo maksimeerimine.
- Aktsiaseltsi omandis olevate kinnistute ja hoonete efektiivne majandamine, vastavalt kinnitatud eelarvele ja eesmärkidele.

Aruandeaasta olulisemaid investeeringuid

Järgnevateks aastateks planeeritud olulisemaid investeeringuid

- Paljassaare tee 17 kinnistul amortiseerunud hoonete lammutamine II etapp (5 hoonet);
- Paljassaare tee 17 kinnistu DP koostamine (valmimistähtaeg 2022-2027);
- Veerenni 20 kinnistule detailplaneeringu koostamine (valmimistähtaeg 2022-2026);
- Tervise 21 spordihoone välifassaadi parendustööd (vastavalt eksperthinnangule);
- Väike-Rannavärv 6 (rendipind), lepingu uuendamine, elektrienergiaga liitumine ja elektriautode laadimisjaama paigaldus;
- Parkimiskorralduse laiendamiseks ühe potentsiaalse parklapinna lisandumine (120 parkimiskohta).

6. Olulised uurimis- ja arendustegevuse projektid ning nendega seotud väljaminekuid aruandeaastal ning käesoleval ja järgnevatel aastatel

- Paljassaare tee 17 kinnistule filmilinnaku studiohoone ehitamine (riigihanked ehitamiseks ja omanikujärelevalve teostamiseks);
- Paljassaare tee 17 detailplaneeringu protsess;
- Veerenni 20 detailplaneeringu protsess.

7. Aruandeaasta töötajate arv ning töötajatele makstud tasu kogusumma

Aruande aastal töötas aktsiaseltsis töölepinguga 2 töötajat, töötasu kogusumma oli 84 136 eurot.

8. Tegevjuhtkonnale ja kõrgema juhtorgani liikmetele aruandeaastal arvestatud tasude kogusumma 97 142 eurot, sellest nõukogu liikmete tasud kokku 40 750 eurot ja juhatuse liikme tasu 56 392 eurot.

9. Peamised finantsuhtarvud

<u>Lähteandmed eurodes.</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Käibevara	2 723 090	2 273 163
Lühiajalised kohustised	154 874	131 269
Koguvõlgnevus ehk kohustised	154 874	131 296
Varad	7 960 184	7 537 740
Ettemaksud	0	565
Omakapital	7 805 310	7 406 444
Müügitulu	1 272 334	1 268 175

Finantsuhtarv	Valem	2021	2020
<u>Lühiajalise maksevõime suhtarvud ehk likviidsuse suhtarvud</u>			
Puhas käibekapital ehk töökapital	Käibevara-Lühiajalised kohustised	2 568 216	2 141 867
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustised (kordades)	17,58	17,31
Likviidsuskordaja	Käibevara-varud- ettemaksud/lühiajalised kohustised	17,58	17,31
<u>Varade kasutamise efektiivsuse näitajad</u>			
Koguvarade käibekordaja	Müügitulu / varad	0,16	0,17

10. Aruandeaasta raamatupidamisaruande koostamise perioodil (2022. aastal) toimunud olulised sündmused, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes, kuid mis oluliselt mõjutavad või võivad mõjutada järgmiste majandusaastate tulemusi

Oluliseks märksõnaks on majanduskeskkonna taastumine ja Covid-19 tulenev oodatust pikemaajalisem mõju ulatus.

Aktsiaseltsi siseselt Paljassaare tee 17 filmistuudio hoone ehitamise otsustamine ja kulg.

Uute kinnistute ost ja rent või arenduste lisandumine eelarveaasta keskel.

11. Aruandeaastaks seatud eesmärgid ja nende täitmine

Aruandeaasta eesmärkideks oli olemasolevate kinnisvaraobjektide majandamine ja üüritulu teenimine.

Aktsiaselts eeldas Covid-19 pandeemia kiiremat taandumist, mis aga kestis kogu 2021. majandusaasta.

Sellest tulenevalt on 2021. aasta jooksul sõlmitud kokkulepped rentnike ja üürnikega, millest tulenevalt renditulu eelarve 100% ei täitunud. Vaatamata eeltoodule, suutis ettevõtte majandusaasta lõpetada positiivse kasumiga 398 866 eurot.

Kõik omandis olevad kinnistud ja hooned on korrektselt hallatud ning hooldatud.

Detailplaneeringute koostamise ettevalmistused võtsid aktsiaseltsist mittedõltumatel põhjustel mõnevõrra rohkem aega, kuid ületamatuid probleeme ei tekkinud.

Paljassaare tee 17 kinnistu esimese etapi projekteerimine viidi lõpule ning filmistuudiohoone ehituseks on väljastatud ehitusluba.

Kinnistute müük realiseerus vastavalt püstitatud eesmärgile, müüdi Nuia 12 ja Tapri 7 kinnistud.

12. Pakutavad teenused ja olulisemad partnereid sh Tallinna linnaga seotud tegevused, sh linnale müüdüd tooted ja osutatud teenused

Olulisemad partnerid 2021.aastal üüriteenuste valdkonnas:

	Üürniku nimi	Üüri objekti aadress
1	Tallinna Munitsipaalpolitsei Amet	Paldiski mnt 48a
2	Tallinna Sotsiaal- ja Tervishoiuamet	Paldiski mnt 48a
5	Eesti Pereteraapia Kool	Paldiski mnt 48a
5	Eesti Sotsiaaltöö Assotsiatsioon	Paldiski mnt 48a
6	Vaimse Tervise Keskus	Paldiski mnt 48a
7	Tallinna Vee-Ettevõtjate Järelevalve SA	Paldiski mnt 48a
8	Tallinna Linnatranspordi AS	Paldiski mnt 48a
9	MTÜ Spordiklubi Nord	Tervise 21
10	Atribor OÜ	Vabaduse väljak 9
11	AS R-Kiosk Estonia	Vabaduse väljak 9
12	Square Kebab OÜ/Mehas OÜ	Vabaduse väljak 9
13	Ilusamaks OÜ	Vabaduse väljak 9
14	Minu Hobi OÜ	Vabaduse väljak 9
15	Tallinna Linnatranspordi AS	Veerenni 20
16	OÜ Citypark Eesti	Veerenni 20

13. Aruandeaastal saadud toetused, sh Tallinna linnalt 2021. aastal saadud toetused

Seoses COVID-19 piirangutega saadi 2021. aastal vastavalt Tallinna Linnavalitsuse otsusele soodustust Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt Vabaduse väljaku maa-aluse ehitise osa üürimaketelt.

14. Ülevaade ettevõtte tegevustest aruandeaastal, millel oli määrav tähtsus finantsseisundi kujunemisel

1. Kinnistute müük (Nuia 12 ja Tapri 7);
2. Kommunaal- ja püsikulude optimeerimine;
3. Täiendavate üürilepingute sõlmimine;
4. Parklate ja rendipindade reklaami suurendamine.

15. Aruandeaasta kasum 398 866 eurot.

16. Kasumi dünaamika viimasel viiel aastal.

2021.a – 398 866 eurot
 2020.a – 322 811 eurot
 2019.a – 376 044 eurot
 2018 a. – 473 065 eurot
 2017 a. – 815 728 eurot

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 547 691	2 171 865	
Nõuded ja ettemaksud	175 399	101 298	2
Kokku käibevarad	2 723 090	2 273 163	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 741 129	4 925 690	3
Materiaalsed põhivarad	495 965	338 887	4
Kokku põhivarad	5 237 094	5 264 577	
Kokku varad	7 960 184	7 537 740	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	154 874	131 296	6
Kokku lühiajalised kohustised	154 874	131 296	
Kokku kohustised	154 874	131 296	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	3 825 700	3 825 700	7
Ülekurss	94	94	
Kohustuslik reservkapital	254 918	253 304	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 325 732	3 004 535	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	398 866	322 811	
Kokku omakapital	7 805 310	7 406 444	
Kokku kohustised ja omakapital	7 960 184	7 537 740	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 272 334	1 268 175	8
Muud äritulud	214 393	289 716	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-604 662	-621 269	10
Mitmesugused tegevuskulud	-48 419	-40 014	11
Tööjõukulud	-244 376	-233 810	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-156 878	-228 681	3,4
Muud ärikulud	-32 926	-111 306	13
Ärikasum (kahjum)	399 466	322 811	
Muud finantstulud ja -kulud	-600	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	398 866	322 811	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	398 866	322 811	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Tallinna Tööstuspargid 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti Finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti Finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus (edaspidi toimkonna juhend või lühendatult RTJ) ning Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhend.

AS Tööstuspargid on alates 2017. aastast väikeettevõtja, millest tulenevalt on majandusaasta aruanne koostatud lühendatud kujul.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

AS Tallinna Tööstuspargid Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tallinna Tööstuspargid AS kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeem 1 alusel.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes pangadeposiite ja raha pangas.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, s.o nominaalväärus miinus vajadusel tehtavad allahindlused.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga nõude kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid.

Juhul kui varem tehtud hinnang ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa kohta hiljem muutub, kajastatakse see hinnangu muutuse perioodis kulu muutusena, mitte tagasiulatavalt eelmise perioodi korrigeeringuna. Ebatõenäoliseks arvatud nõude laekumisel näidatakse varem kajastatud kulu vähendamist perioodis, mil laekumine toimus.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varudes on kajastatud kinnisvaraarendusprojektide tarbeks soetatud trassid (vee-, kanalisatsiooni- ja sadevete kanalisatsiooni torustikud).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa ja välja ehitatud rajatised), mida ettevõtte hoiab rendi- ja hoonestusõiguse tasu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringutes kajastatakse kommunaalteenuste ettevõtetele makstud liitumistasud kruntide eest, mida müüakse kliendile koos krundiga.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Kinnisvarainvesteeringu realiseerimisel kajastatakse müügikasum või –kahjum vastavat kasumiaruande ridadel „Muud äritulud“ või „Muud ärikulud“.

Kinnisvarainvesteeringuna arvel olevaid rajatisi amortiseeritakse analoogselt muu põhivara koosseisu kuuluvate sarnaste rajatistega.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse ja immateriaalse põhivara kapitaliseerimise alampiir on 5000 eurot (ilma käibemaksuta), välja arvatud maa ja hooned, mis võetakse soetusmaksumuses arvele olenemata maksumusest. Väiksema soetusmaksumusega objektide ostuhind kajastatakse üldjuhul perioodikuluna. Põhivara soetusmaksumusse võetakse arvele kulutused, mis on vajalikud selle viimiseks tööseisukorda ja –asukohta (vara

soetusmaksumus, kulutused transpordile, paigaldamisele, lammutuskulud, mis on vältimatud seoses objekti ehitamise või renoveerimisega).

Väheväärtuslike varadena kajastatakse varasid, mille soetusmaksumus on alates 500 kuni 5000 eurot ning mida kavatakse kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Varem arvelevõetud väheväärtuslike varaobjektide, mille soetusmaksumus on alla 500 euro, arvestust jätkatakse kuni nende mahakandmiseni.

Ettevõttele mitterahalise sissemaksena üle antud maa kajastatakse materiaalse põhivarana, kui selle edasise kasutuse otstarve ei ole selge. Hetkel, mil otsustatakse maa müük või hoonestusõiguse seadmine, toimub maa klassifitseerimine varuks või kinnisvarainvesteeringuks. Maa, millele on seatud hoonestusõigus lepingupartneri kasuks (ka hilisema väljaostu õigusega) või maa, mida hoitakse turuväärtuse kasvu eesmärgil, klassifitseeritakse kinnisvarainvesteeringuks.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 5000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Rajatised ja ehitised	10-40 aastat
Maa ja kinnistud	10-50 aastat
Masinad ja IT seadmed	3-5 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna ja tuluna.

Finantskohustised

Kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajalised kohustised võetakse algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglasest väärtusest.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Tulu varude müügist kajastatakse kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Lisas „Seotud osapooled“ avaldatakse informatsioon, mille avalikustamist reguleerib üldeeskirja § 49 lõige 1. Antud paragrahvi lõike 1 kohaselt avaldatakse aastaaruandes informatsioon seotud isikutega tehtud tehingute kohta, mis ei vasta õigusaktidele või raamatupidamiskohustuslase sisedokumentide üldistele nõuetele või turutingimustele. Sama paragrahvi lõikes 1 on toodud isikud, keda nimetatakse seotud isikuteks ning lõige 3 reguleerib seotud isikute vaheliste tehingute kirjendamist saldoandmikes.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnedid aruandekuupäeva, 31. detsembri 2021 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, ja on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	172 919	172 919
Ostjatelt laekumata arved	177 181	177 181
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-4 262	-4 262
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 091	1 091
Ettemaksed	1 365	1 365
Tulevaste perioodide kulud	0	0
Muud makstud ettemaksed	1 365	1 365
Kinnipidamised töötasudest	24	24
Kokku nõuded ja ettemaksed	175 399	175 399
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	95 631	95 631
Ostjatelt laekumata arved	99 427	99 427
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 796	-3 796
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 285	4 285
Ettemaksed	1 365	1 365
Tulevaste perioodide kulud	565	565
Muud makstud ettemaksed	800	800
Kinnipidamised töötasudest	17	17
Kokku nõuded ja ettemaksed	101 298	101 298

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	1 895 732	3 446 740	5 342 472
Akumuleeritud kulum	0	-416 782	-416 782
Jääkmaksumus	1 895 732	3 029 958	4 925 690
Müügid	-92 906	0	-92 906
Amortisatsioonikulu	0	-91 655	-91 655
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 802 826	3 446 740	5 249 566
Akumuleeritud kulum	0	-508 437	-508 437
Jääkmaksumus	1 802 826	2 938 303	4 741 129

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	501 247	504 003
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	171 784	140 075
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	265 462	809 471

Seisuga 31.12.2021 on kinnisvarainvesteeringutena kajastatud järgmised kinnistud:

- Suur-Sõjamäe tööstuspark arvel on 2 kinnistut. Üks tootmis- ja ärimaa kinnistu (Tapri 15 varem hoonestusõigusega koormatud) ja üks (Tapri tänav T2) transpordimaa kinnistu.
- Paldiski mnt 48a büroohoone.
- Paljassaare tee 17 kinnistu.
- Veerenni 20 kinnistu.

2021. aastal müüdüd kinnistute (Nuia 12 ja Tapri 7) kinnisvarainvesteeringu müügihind koos liitumistasudega oli 265 462 eurot ja kinnisvarainvesteeringu jääkväärtus 92 906 eurot, kasum 172 556 eurot (vaata lisa nr 9).

Kinnistute müügiga seoses kanti kinnisvara investeeringutest maha varasematel aastatel arvel olnud energia- ja gaasi liitumistasu ning varudes arvel olnud vee-, kanalisatsiooni- ja sadevete kanalisatsiooni ehituskulud.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksud	
31.12.2020					
Soetusmaksumus	3 405 749	36 981	31 272	174 843	3 648 845
Akumuleeritud kulum	-3 289 969	-11 419	-8 570	0	-3 309 958
Jääkmaksumus	115 780	25 562	22 702	174 843	338 887
Ostud ja parendused				222 301	222 301
Amortisatsioonikulu	-57 173	-871	-2 843	-4 336	-65 223
31.12.2021					
Soetusmaksumus	3 405 749	36 981	31 272	392 808	3 866 810
Akumuleeritud kulum	-3 347 142	-12 290	-11 413		-3 370 845
Jääkmaksumus	58 607	24 691	19 859	392 808	495 965

Ehitistena on kajastatud kinnistud ning rajatised (sotsiaal-ja transpordimaad, teed, tänavavalgustus ja liikluskorraldusvahendid), mis ei ole otseselt seotud tööstusparkide kinnisvarainvesteeringutega ehk müüdavate ja hoonestusõigusega koormatud kinnistutega, kuid milleta ei oleks võimalik nimetatud tegevusi teostada. Maa ja ehitised hinnatakse alla proportsionaalselt müüdüd kruntide suurusest lähtuvalt.

Tallinna linn on seadnud rajatiste alla jäävate kinnistute kasutamiseks ettevõtte kasuks tasuta isikliku kasutusõiguse tähtajaga 10 aastat. Rajatised amortiseeritakse 25 aasta jooksul, kuna AS Tallinna Tööstuspargid juhatuse hinnangul on antud rajatiste tegelik eluiga 25 aastat ja Tallinna linn on suure tõenäosusega valmis vajadusel pikendama isiklikku kasutusõigust.

Lõpetamata projektides on kajastatud (tööd jätkuvad 2022. aastal):

- Paljassaare tee 17 arendus (teed, trassid)- 6 hoone lammutamise järelevalve Telora AS;
- Paljassaare 17 Hoone - Tallinnfilm Wonderland filmistuudio hoone projekteerimine;
- Tervise 21 spordisaali valgustuse rekonstruktsioon- Tervise 21 spordihoone korvpallisaali valgustuse rekonstrueerimise projekt.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 094 447	1 118 002	8

Kasutusrendi tuluna on kajastatud erinevate kinnistuste äripindade üüritulu, AS Tallinna Tööstuspargid ja Tallinna Kommunaalameti vahel sõlmitud Vabaduse väljaku maa-aluse osa üürilepingu alusel mitteeluuruumidelt laekuv üüritulu, hoonestusõiguse seadmise tasu ja kasutamiseõiguse tasu.

Kasutusrendilt tulud on järgmised:

- Hoonestusõiguse seadmise tasu 25 041 eurot (2020: 30 067 eurot);
- Vabaduse väljaku parkimisteenuse tasu 401 464 eurot (2020: 371 165 eurot);

- Väike -Rannavärv 6 parkla parkimisteenuse tasu 98 454 eurot (2020: 108 460 eurot)
- Vabaduse väljaku maa-aluse äripindade edasi rentimise tasu 68 240 eurot (2020: 85 454 eurot);
- Paldiski mnt 48A kinnistu äripindade üüritulu 241 317 eurot (2020: 258 773 eurot).
- Tervise 21 kinnistu äripindade üüritulu 133 630 (2020: 139 718 eurot);
- Paljassaare tee 17 äripindade üüritulu 79 854 eurot (2020: 81 710 eurot)
- Veerenni 20 kinnistu üüritulu 46 447 eurot (2020 :42 613 eurot)

Seoses COVID19 piirangutega tehti 2021. aastal järgmised üüri- ja rentisoodustused:

- Paldiski mnt 48a hoone üürnikele üüri- ja rentisoodustusi ei tehtud.
- Tervise 21 hoone kokku summas 61 925 eurot.
- Vabaduse väljak 9 maa-alune osa kokku summas 57 689 eurot.
- Paljassaare tee 17 hoonete üürnikele soodustusi ei tehtud.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrendikulu	80 489	175 759	10

Kasutusrendile võetud varade kasutusrendi ja üürikuludena on kajastatud Vabaduse väljaku maa-aluse parkla ja Väike-Rannavärava 6 parkla ning interneti ja telefonide teenused.

Kasutusrendikulud aastas on järgmised:

- Büroo ruumide rendikulu 3 165 eurot (2020:3 452 eurot);
- Vabaduse väljaku maa- aluse parkla ja äripindade rendikulu 62 029 eurot (2020:158 702 eurot);
- Väike- Rannavärava 6 rendikulu 8 210 eurot (2020:8 153 eurot);

-Paldiski mnt 48a hoone tarbeks Paldiski mnt 48c kinnistul asuvate parkimiskohtade ja prügikonteinerite aluse maa rent, veebimajutus ja sätete uuendused, Microsoft Business litsents, interneti ja telefoni teenused kõikidel objektidel.
Kulu kokku summas 7 085.-eurot (2020: 5 452 eurot).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	76 515	76 515
Võlad töövõtjatele	35 371	35 371
Maksuvõlad	25 718	25 718
Saadud ettemaksed	5 163	5 163
Tulevaste perioodide tulud	2 187	2 187
Muud saadud ettemaksed	2 976	2 976
Tagatistasud	12 107	12 107
Kokku võlad ja ettemaksed	154 874	154 874
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	75 252	75 252
Võlad töövõtjatele	28 736	28 736
Maksuvõlad	7 600	7 600
Saadud ettemaksed	3 502	3 502
Tulevaste perioodide tulud	3 502	3 502
Tagatistasud	16 206	16 206
Kokku võlad ja ettemaksed	131 296	131 296

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Aktsiakapital	3 825 700	3 825 700
Aktsiate arv (tk)	38 257	38 257
Aktsiate nimiväärtus	100	100

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 272 334	1 268 175
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 272 334	1 268 175
Kokku müügitulu	1 272 334	1 268 175
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Vabaduse väljaku parkimismaja parkimistulu	401 464	371 166
Vabaduse väljaku maa-aluse osa äripindade üüritulu	68 240	85 495
Hoonestusõiguse seadmise tasu	25 041	30 067
Väike Rannavärv 6 parkla parkimistulu	98 454	108 460
Vabaduse väljaku edasimüüdavad teenused	56 060	41 161
Tervise 21 kinnistu üüritulu	133 630	139 718
Paldiski mnt 48A hoone üüritulu	241 317	258 773
Pladiski mnt 48A hoone edasimüüdavad teenused	79 675	65 785
Paljassaare tee 17 kinnistu üüritulu	79 854	81 710
Paljassaare tee 17 kinnistu edasimüüdavad teenused	33 425	38 376
Veerenni 20 kinnistu üüritulu	46 447	42 613
Veerenni 20 kinnistu edasimüüdavad teenused	8 727	4 851
Kokku müügitulu	1 272 334	1 268 175

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	172 556	279 200
KREDEX lammutustoetus	26 165	0
Muud	15 672	10 516
Kokku muud äritulud	214 393	289 716

2021. aastal müüdud kinnistute kinnisvarainvesteeringu müügihind koos liitumistasudega oli 265 462 eurot ja kinnisvarainvesteeringu jääkväärtus 92 906 eurot (vt lisa3).

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2021	2020
Vabaduse väljaku parkimismaja halduskulud	-313 108	-281 865
Vabaduse väljaku rendikulu	-62 029	-158 702
Väike -Rannavärv 6 parkla halduskulud	-10 217	-9 849
Väike- Rannavärv 6 parkla rendikulud	-8 210	-8 153
Paldiski mnt 48A hoone halduskulud	-95 297	-82 160
Suur- Sõjamäe kinnistu halduskulud	-5 745	0
Tervise 21 hoone halduskulud	-56 400	-29 082
Paljassaare tee 17 kinnistu halduskulud	-29 350	-27 741
Palassaare tee 17 arenduse kulud	-7 207	0
Veerenni 20 kinnistu halduskulud	-12 015	-12 082
Veerenni 20 kinnistu arenduse kulud	-5 084	0
Muud	0	-11 635
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-604 662	-621 269

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Bürookulud	-40 728	-32 851
Büroorumide rendi- ja kommunaalkulu	-4 477	-4 586
Reklaam, sümbolika	-3 214	-2 577
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-48 419	-40 014

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-84 136	-78 556
Sotsiaalmaksud	-61 153	-58 524
VÕS lepingu tasud	-1 945	-972
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liikme tasuogu liikmete töötasu	-97 142	-95 630
Erisoodustused	0	-128
Kokku tööjõukulud	-244 376	-233 810
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liikmed, kes saavad liikmetasu :

2021.a 4; 2020 .a 4;

VÕS lepingu alusel tasu saanud isikud:

2021.a 1 ; 2020. a 1.

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Maamaks	-18 629	-21 890
Muud maksud ja riigilõivud	-14 077	-12 506
Liikmemaksud ja sihtfinantseerimise kulu	-220	-220
Valmistoodangu varude muutus	0	-76 690
Kokku muud ärikulud	-32 926	-111 306

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Tallinna linn
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Tallinna linn
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	97 142	95 630